

Stanovy Společenství vlastníků jednotek Vrchlického 483, Praha 5

Čl. I

Základní ustanovení

- 1) Společenství vlastníků (dále jen „**společenství**“) je právnickou osobou založenou v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**občanský zákoník**“) za účelem zajišťování správy domu a pozemku (dále jen „**správa domu**“).
- 2) Členy společenství jsou vlastníci bytových a nebytových jednotek a příslušných podílů na společných částech nemovité věci (dále jen „**jednotka**“), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v občanském zákoníku (dále jen „**člen společenství**“).
- 3) Při naplňování svého účelu je společenství způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.
- 4) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu.
- 5) Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

Čl. II

Název a sídlo společenství

- 1) Společenství vlastníků pro dům č. p. 483, pozemek č. parc. 814 a 815, obec Praha, katastrální území Košíře, zapsáno na listu vlastnictví č. 6051, v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha přijalo název: „**Společenství vlastníků jednotek Vrchlického 483, Praha 5**“.
- 2) Sídlo společenství je určeno v domě, pro který společenství vzniklo, a v němž se veřejnost může se společenstvím stýkat, a to na adrese Vrchlického 483/47, Praha 5 - Košíře, PSČ 150 00.

Čl. III

Předmět činnosti společenství – správa domu a další činnosti

- 1) Správou domu se rozumí zajišťování:
 - a) Provozu domu a pozemku,
 - b) údržby a oprav společných částí domu,
 - c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
 - d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,

e) prohlídek a čištění komínů,
f) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, g) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.

2) V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy především:

- a) O zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
- b) pojištění domu,
- c) nájmu společných částí domu.

3) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany smluvních partnerů.

4) Při plnění úkolů podle občanského zákoníku a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:

- a) Vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen „**příspěvky na správu domu a pozemku**“), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v Čl. IV,
- b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
- c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,
- d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
- e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
- f) vedení seznamu členů společenství.

5) Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „**služby**“), například dodávky elektřiny vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, likvidaci domovního odpadu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu.

V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:

- a) Vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
- b) rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
- c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.

6) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.

7) V rámci činností vykonávaných v rozsahu občanského zákoníku společenství dále zajišťuje zejména:

- a) Včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
- b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
- c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

Čl. IV

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

1) V souladu s prohlášením o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám upravujícím postavení osoby pověřené správou domu (dále jen „**správce**“), anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.

2) Smlouva se správcem obsahuje:

- a) Vymezení činností, které bude správce vykonávat,
- b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
- c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
- d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
- e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
- f) další náležitosti stanovené shromážděním.

3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.

- 4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z občanského zákoníku a z těchto stanov.

Čl. V Orgány společenství

- 1) Orgány společenství jsou:
 - a) Shromáždění (dále jen „**shromáždění**“),
 - b) výbor společenství (dále jen „**výbor**“), který je voleným orgánem společenství,
 - c) **kontrolní komise**, která může být shromážděním zvolena.
- 2) Volené orgány volí a odvolává shromáždění.
- 3) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů rozhodnout, že bude provedeno tajné hlasování pomocí hlasovacích lístků, a to zejména pokud jde o volbu členů volených orgánů.
- 4) Funkční období členů volených orgánů je 5 let a počíná dnem jejich zvolení. Na svém prvním zasedání výbor zvolí předsedu a místopředsedu. První zasedání výboru svolává jeho nejstarší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy.
- 5) Způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.
- 6) Člen společenství může být zvolen pouze do jednoho voleného orgánu.
- 7) Členům volených orgánů může být poskytnuta odměna za výkon funkce, její výši schvaluje shromáždění.
- 8) Člen voleného orgánu může být volen opětovně.
- 9) Člen voleného orgánu může být během funkčního období shromážděním odvolán. K jeho odvolání je nutná nadpoloviční většina hlasů všech členů společenství.
- 10) Člen voleného orgánu může během funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení oznamuje člen voleného orgánu písemně orgánu společenství, jehož je členem. Odstoupení je účinné ode dne, kdy je vzal volený orgán na vědomí. Pokud volený orgán nevezme odstoupení na vědomí do třiceti dnů ode dne doručení oznámení člena o odstoupení, zaniká odstupujícímu členovi jeho funkce třicátým dnem po doručení oznámení o odstoupení z funkce.
- 11) Za člena voleného orgánu, který odstoupil nebo byl odvolán, provede shromáždění novou volbu, a to do 60 dnů po zániku jeho funkce.
- 12) Výbor má tři členy. Kontrolní komise má tři členy.

Čl. VI

Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění.
- 2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru a kontrolní komise.
- 3) Do výlučné působnosti shromáždění patří:
 - a) Změna stanov,
 - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - c) volba a odvolání členů volených orgánů a rozhodnutí o výši jejich odměn,
 - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výši příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - f) rozhodování o:
 1. Členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 2. změně účelu užívání domu nebo bytu,
 3. změně podlahové plochy bytu,
 4. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 5. změně podílu na společných částech,
 6. změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 7. opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem, to neplatí pokud stanovy určí něco jiného.
 - g) udělování předchozího souhlasu:
 1. K nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo jiného nakládání s nimi,
 2. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil.
 - h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
 - ch) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

- 4) Shromáždění svolává nejméně jedenkrát v kalendářním roce výbor, shromáždění musí být svoláno rovněž z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu hlasů, nejméně však z podnětu dvou vlastníků jednotek. Neučiní-li to výbor nebo není-li výbor zvolen, mohou je svolat v předchozí větě uvedení vlastníci jednotek sami. Jimi zvolený člen pak řídí schůzi tohoto shromáždění.
- 5) O svolání shromáždění musí být členové společenství písemně vyrozuměni nejméně 15 dní před konáním schůze shromáždění. Pozvánka musí obsahovat datum a hodinu, místo a program jednání schůze shromáždění. K pozvánce se připojují podklady k nejdůležitějším bodům jednání shromáždění nebo informace o tom, kde se může člen společenství s těmito podklady seznámit.
- 6) Člen společenství se zúčastňuje shromáždění osobně nebo v zastoupení na základě plné moci. Plná moc pro zastupování na shromáždění musí být písemná a je přílohou zápisu ze shromáždění. V listině přítomných, která je přílohou zápisu ze shromáždění, musí být vyznačeno, zda se člen shromáždění zúčastňuje osobně nebo v zastoupení fyzickou osobou. Pokud osoba sestavující listinu přítomných odmítne záznam určité osoby do této listiny provést, zaznamená tuto skutečnost do listiny přítomných včetně důvodu odmítnutí.
- 7) Jednání shromáždění organizuje a řídí předseda výboru nebo člen výboru, kterého řízením shromáždění výbor pověřil. Podklady pro jednání shromáždění připravuje výbor.
- 8) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů; k přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.
- 9) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu; spoluvlastníci jednotky mají společný počet hlasů odpovídající velikosti jejich společného podílu na společných částech. Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, se po dalším objasnění řešeného problému může hlasovat znovu. Je-li proto důležitý důvod, může vlastník, který byl přehlasován, nebo o jehož návrhu vůbec nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění se usnášet, požádat o rozhodnutí soud.
- 10) Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění:
 - (a) O schválení nebo změně stanov,
 - (b) o schválení účetní závěrky a rozdělení zisku nebo ztráty z hospodaření společnosti,
 - (c) o způsobu rozúčtování nákladů na ty služby, u nichž zvláštní právní předpis nestanoví žádné hlasovací kvorum nebo stanoví-li hlasovací kvorum mírnější.

11) K přijetí usnesení:

- a) O podstatných změnách týkajících se společných částí domu; podstatnými změnami se rozumí takové změny stavebních částí podstatných pro zachování domu, kterými by bylo zasahováno do jeho hlavních konstrukcí, jeho tvaru nebo vzhledu, jakož pro zachování bytu nebo nebytového prostoru vlastníků jednotek v domě, nebo jimiž se mění vnitřní uspořádání domu (změně stavby),
- b) o změně účelu užívání domu, pozemku, bytu či nebytového prostoru,
- c) o změně velikosti podílů na společných částech domu všem vlastníkům jednotek, o změně poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech domu, jakož i k usnesení o způsobu rozúčtování nákladů na ty služby,
- d) o udělení předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě se uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, a to k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého společenství na náklady spojené se správou domu,
- e) o udělení předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků

je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek.

12) K přijetí usnesení o stavebních úpravách spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jímž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu postačuje souhlas nadpoloviční většiny všech členů společenství.

13) Ke zvolení členů výboru nebo členů kontrolní komise je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společenství.

14) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, který musí obsahovat:

- a) Kdo a jak jednání svolal,
- b) datum a místo konání shromáždění,
- c) kdo jednání zahájil a kdo mu předsedal,
- d) jaké činovníky shromáždění zvolilo,
- e) přijatá usnesení,
- f) výsledky hlasování,
- g) námítky členů proti rozhodnutí shromáždění, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
- h) označení spoluvlastníků jednotky, kteří hlasovali za společného člena,
- i) kdy a kým byl zápis vyhotoven.

15) Přílohu zápisu z jednání shromáždění tvoří pozvánka, podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům a listina přítomných.

16) Shromáždění může rozhodnout o zřízení kontrolní komise. Pro její zřízení a volbu či odvolání členů, platí obdobně body čl. VIII, bod 2, 3, 4, 6. Kontrolní komise má tři členy.

Čl. VII

Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění

- 1) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné podobě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo shromáždění svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání shromáždění. Za písemnou podobu se v tomto i v následujících případech považuje kromě standardní papírové formy také email.
- 2) Písemný návrh výboru musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení a stanovení přiměřené lhůty, ve které se mohou vlastníci vyjádřit. Tato lhůta nesmí být kratší než 15 dní a stanovuje se pro každé rozhodování mimo zasedání shromáždění jednotlivě. V případě, kdy lhůta stanovena není, platí, že lhůta činí 15 dní. Výše uvedená lhůta počíná běžet ode dne následujícího po dni předložení příslušného návrhu usnesení příslušnému vlastníkovi jednotky.
- 4) K platnosti hlasování vlastníka jednotky se vyžaduje jeho vyjádření na listině obsahující plné znění návrhu usnesení podepsané vlastní rukou s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno.
- 5) Pro rozhodnutí mimo zasedání shromáždění platí stejná pravidla jako v Čl. VI, bodech 10), 11), 12) a 13). V ostatních případech se rozhodnutí přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek.
- 6) Výsledek hlasování výbor písemně do 10 dnů od ukončení hlasování oznámí vlastníkům jednotek. V případě, že je návrh schválen, je součástí oznámení též plný obsah přijatého usnesení.

Čl. VIII

Výbor

- 1) Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství.
- 2) Výbor zvolí ze svých členů předsedu a místopředsedu.
- 3) Za výbor jedná navenek předseda výboru a v jeho nepřítomnosti místopředseda výboru nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Je-li pro právní úkon zapotřebí písemná právní forma, je nezbytný podpis předsedy a dalšího člena výboru.
- 4) K platnosti zvolení členů výboru je zapotřebí, aby na schůzi shromáždění byli přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. Člen výboru je zvolen, hlasuje-li pro něj nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků.

- 5) Pokud nejde o věci ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si rozhodování v určitých věcech shromáždění nevyhradilo, rozhoduje výbor. Výbor plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost. Výbor se schází podle potřeby, nejméně však čtyřikrát ročně. Výbor svolává jeho předseda nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Jednání výboru se může účastnit zástupce kontrolní komise.
- 6) Nesvolává-li v dohodnutých lhůtách výbor předseda, může tak učinit místopředseda. Není-li místopředseda zvolen, mohou zasedání výboru svolat jeho další dva členové.
- 7) Výbor zejména:
- a) Zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona, dalších souvisejících právních předpisů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek. Je oprávněn rozhodovat o opravách, a drobných nákupech a službách do maximální výše 50 000,- Kč za kalendářní rok. Toto se neuplatňuje v případě havárie, jejíž odstranění nesnese odkladu (krajní nouze). O úhradě nákladů na odstranění havárie rozhodne výbor bez usnesení. Platba bude provedena z fondu oprav.
 - c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a předkládá jí shromáždění ke schválení, a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
 - e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - f) zajišťuje řádné vedení, ukládání a archivaci písemností společenství,
 - g) navrhuje shromáždění rozhodnutí o výši záloh na úhradu za jednotlivé služby a o způsobu rozúčtování úhrad za služby na jednotlivé vlastníky, není-li rozúčtování úhrad za služby stanoveno zvláštním právním předpisem,
 - h) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby v návaznosti na jejich schválení shromážděním.
 - i) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.
 - k) v souladu se zákonem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
 - l) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,

- m) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených vlastníkům jednotek,
 - n) plní povinnosti podle zákona ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku,
 - o) vede seznam členů společenství.
- 8) Z jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
- a) Datum a místo konání shromáždění,
 - b) přijatá usnesení,
 - c) výsledky hlasování členů výboru,
 - d) námitky členů výboru proti rozhodnutí výboru, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
 - e) kdo zápis vyhotovil.
- 9) Podepsaný zápis z jednání výboru zasílá předseda nebo pověřený člen výboru v písemné, anebo naskenované formě mailem všem členům společenství.
- 10) Člen výboru odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se člen výboru zprostí, prokáže-li, že škodu nezavinil. Odpovědnosti se člen výboru též zprostí tehdy, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z jehož plnění vznikla společenství škoda, a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápise o jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí.

Čl. IX **Kontrolní komise**

- 1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních nebo jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
- 2) Kontrolní komise je tříčlenná a volí a odvolává ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise. Komise se schází podle potřeby, nejméně však jedenkrát za rok. Podepsaný zápis z jednání kontrolní komise zasílá předseda nebo pověřený člen kontrolní komise v písemné podobě všem členům společenství.
- 3) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména:
- a) Kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s občanským zákoníkem a s těmito stanovami,
 - b) vyjadřuje se k účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
 - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,

- d) může podat výboru zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
- e) může se účastnit prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.

Čl. X

Vznik členství, evidence členů společenství

- 1) Členy společenství se stávají fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotek v domě, a to dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí vlastnictví jednotky.
- 2) Členství ve společenství vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky. Spoluvlastníci jednotek jsou společnými členy společenství.
- 3) Seznam členů je veden a aktualizován v knize členů společenství, která je vedena v elektronické podobě.

Čl. XI

Práva a povinnosti člena společenství

- 1) Člen společenství má právo zejména:
 - a) Účastnit se veškeré činnosti společenství,
 - b) podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li stanovené podmínky,
 - d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti společenství,
 - e) obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domu a záloh na úhradu za služby, které byly poskytnuty na účet společenství,
 - f) nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů.
- 2) Člen společenství je povinen zejména:
 - a) Dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválena v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
 - b) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství a pokyny výrobce či správce technických zařízení,
 - c) neprodleně upozorňovat výbor na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení škod,
 - d) hradit stanovené příspěvky na výdaje spojené se správou domu a stanovené příspěvky na opravy, rekonstrukce a modernizace domu, a to poměrně podle velikosti

- spoluvlastnického podílu na společných částech domu, neurčuje-li písemná dohoda všech vlastníků jednotek jinak,
- e) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování záloh na služby,
 - f) umožnit na předchozí vyzvání vstup do jednotky osobám pověřeným kontrolou, prováděním oprav a úprav souvisejících s opravami ostatních jednotek a domu jako celku,
 - g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám vlastník jednotky nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácností,
 - h) zdržet se jednání, jimž by zasahoval do práv ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv,
 - i) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření spotřeby plynu a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot,
 - j) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nabytí vlastnictví jednotky,
 - k) oznamovat výboru všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, a to do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
 - l) platit daň z nemovitých věcí,
 - m) zabezpečit pojištění jednotky a platit pojistné.
- 3) Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může člen společenství provádět jen se souhlasem všech členů společenství. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může člen společenství provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy společenství.

Čl. XII

Zánik členství ve společenství

- 1) Členství ve společenství zaniká:
- a) úmrtím člena společenství – fyzické osoby,
 - b) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - c) zánikem člena společenství – právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství.
- 2) Společné členství spoluvlastníků zaniká i tehdy, pokud v důsledku úmrtí zůstane ze spoluvlastníků pouze jediný vlastník jednotky a tento se stává členem společenství. Tuto změnu je člen společenství povinen oznámit výboru do 30 dnů ode dne, kdy tato změna nastala.

Čl. XIII

Pravidla pro užívání společných částí domu

- 1) Společné části domu lze užívat jen k účelu vzhledem k jejich povaze a určení.

- 2) Vlastník jednotky má právo svobodně užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejného práva ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu.
- 3) Vlastník jednotky udržuje společné části domu, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu.
- 4) Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu.
- 5) Podrobná pravidla pro užívání společných částí domu stanovuje domovní řád. Domovní řád schvaluje shromáždění. Návrh předkládá výbor.

Čl. XIV

Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby

- 1) Příspěvky a zálohy podle Čl. XI bodu 2 písm. d) a e) stanov platí členové společenství měsíčně v částkách stanovených shromážděním, a to na účet společenství, pokud shromáždění nestanoví jinak. Splatnost příspěvků a záloh podle Čl. XI bodu 2 písm. d) a e) stanov se určuje nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce, za který je příslušná platba hrazena.
- 2) Nevýčerpaný zůstatek na zálohách na správu domu, rekonstrukce a modernizace se s jednotlivými členy společenství nevypořádává a převádí se do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak.
- 3) Zálohy na úhradu za služby podle Čl. XI bodu 2 písm. e) je výbor povinen jednou ročně vyúčtovat, a to nejpozději do 30. 4. následujícího roku. Vzájemné vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do 30 dnů po ukončení připomínkového období.

Čl. XV

Hospodaření společenství

- 1) Společenství spravuje svěřené peněžní prostředky vlastníků jednotek, které skládají členové společenství na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku a zálohově na úhradu za služby.
- 2) Společenství může se souhlasem nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství zajišťováním činnosti podle bodu 1 tohoto článku pověřit jinou osobu (správce).
- 3) Společenství vede účetnictví podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.
- 4) Případný zisk z hospodaření společenství může být použit pouze v souladu s příslušným ustanovením občanského zákoníku.

- 5) Členové společenství ručí za závazky společenství spojené s hospodařením společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Čl. XVI

Zrušení společenství vlastníků

- 1) Společenství vlastníků se ruší dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
- 2) Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství vlastníků zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.

Tyto stanovy byly schváleny na shromáždění společenství konaném dne 29.11.2010 a upraveny na shromáždění dne 16.11.2016.